



Lunedì 12/01/2026

Locazioni brevi 2026: la fine dell'host 'hobbista'

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'entrata in vigore della Legge 30 dicembre 2025, n. 199 (Legge di Bilancio 2026) segna uno spartiacque definitivo per il mercato delle locazioni brevi in Italia. Il legislatore ha scelto di intervenire in modo chirurgico sull'art. 1 comma 595 della L. 178/2020, riducendo drasticamente la soglia di tolleranza per la gestione non professionale degli immobili.

Se fino al 2025 il limite era fissato a 4 appartamenti, dal 1° gennaio 2026 la presunzione assoluta di imprenditorialità scatta non appena si destina alla locazione breve un terzo appartamento.

Questa "stretta" non è casuale. Come riportato dalle principali testate economiche, tra cui Il Sole 24 Ore e Ratio Quotidiano, l'obiettivo è duplice: da un lato, contrastare l'erosione del mercato degli affitti a lungo termine (4+4 o 3+2), che sta rendendo invivibili i centri storici per residenti e studenti; dall'altro, allineare la tassazione di chi gestisce un vero e proprio "albergo diffuso" a quella degli operatori professionali.

La presunzione introdotta è assoluta: ciò significa che il contribuente non può fornire prova contraria. Se nell'arco del periodo d'imposta 2026 vengono messi a reddito tre o più appartamenti con contratti inferiori a 30 giorni, l'Agenzia Entrate considererà l'attività come esercitata in forma d'impresa "di diritto".

Il criterio del conteggio: unità immobiliare vs singola stanza

Un punto fermo della normativa, confermato dalle ultime circolari esplicative, riguarda la nozione di "appartamento". La norma fa riferimento all'unità immobiliare catastale. Questo implica che:

- Affittare tre stanze diverse all'interno della stessa abitazione (anche con contratti separati) conta come un solo appartamento.
- Basta perciò affittare tre monolocali distinti, anche solo per un weekend ciascuno in tutto l'anno, per far scattare l'obbligo di Partita IVA.

Soggettività e strategie di gestione

La presunzione è ancorata al singolo codice fiscale. Di conseguenza, la gestione di immobili concessi in comodato o sublocati concorre al limite del soggetto che effettivamente esercita l'attività di locatore breve. Questo chiude la porta a facili elusioni basate sulla frammentazione della proprietà, poiché il fisco monitorerà l'effettivo "gestore" indicato nei contratti e nelle comunicazioni al portale del Ministero (BDSR).